PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Hamilton et RMR de Brantford

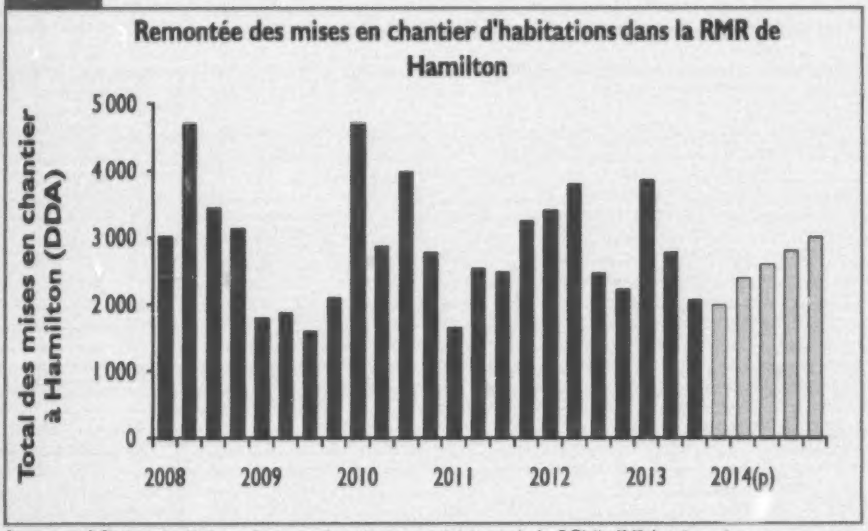
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2013

Faits saillants

- Les mises en chantier d'habitations remonteront.
- Les ventes de logements existants poursuivront leur ascension.
- L'immigration continue en provenance de la région du Grand Toronto soutiendra le marché de l'habitation de la RMR.
- Le taux d'inoccupation des appartements locatifs diminuera un peu.

Figure 1



Sources : SCHL, relevé des mises en chantier; p : prévisions de la SCHL; DDA : données désaisonnalisées annualisées

Table des matières

1 Faits saillants
2 Marché du neuf – Remontée des mises en chantier
2 Marché de la revente – L'activité restera vigoureuse
3 Marché locatif – Légère baisse prévue du taux d'inoccupation
5 Tendances en bref
5 Risques associés aux prévisions
6 Faits saillants, RMR de Brantford
6 Marché du neuf – Les maisons en rangée en tête de peloton
6 Marché de l'existant – Les ventes dépasseront celles de l'an dernier
7 Marché locatif – Ce marché sera stable
7 Tendances économiques – Le secteur de la fabrication donnera un coup de fouet à l'économie locale
7 Perspectives concernant les taux hypothécaires
8 Résumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

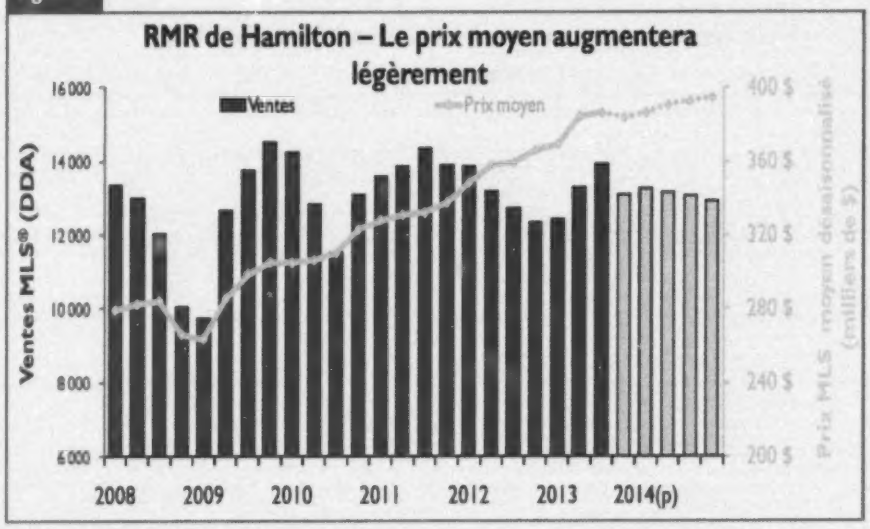
à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Marché du neuf – Remontée des mises en chantier

La construction d'habitations, toutes catégories confondues, fléchira en 2013 dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Hamilton, mais elle devrait se redresser en 2014. Cette année, toutefois, plus d'appartements seront mis en chantier qu'en 2012, car certains constructeurs des villes de Hamilton et de Burlington ont recentré leur activité sur les tours d'habitation. Comme l'offre de terrains est limitée dans ces deux agglomérations, la densification devient une solution de plus en plus viable pour les lotissements résidentiels, en particulier au centre-ville. En août 2013, le total des logements achevés mais non écoulés était un peu inférieur à la moyenne sur cinq ans. Ce stock moins volumineux stimulera la construction résidentielle en 2014.

L'amélioration de la conjoncture économique et l'immigration continue d'acheteurs d'habitations provenant de la région du Grand Toronto (RGT) soutiendront la construction résidentielle dans la RMR de Hamilton. L'activité devrait en outre profiter des ventes de logements existants, en croissance depuis avril 2013. Durant les deux dernières périodes intercensitaires, le solde migratoire positif de la RMR de Hamilton a fait croître sa population d'environ 4 300 habitants chaque année. Près de la moitié de ces migrants étaient des Ontariens. Cet accroissement annuel continu de la population a engendré davantage de ménages, ce qui est de bon augure pour la construction résidentielle au cours des deux prochaines années. Les migrants continueront d'arriver en grand nombre pendant la période visée par les prévisions.

Figure 2



Sources : ACI (MLS®); p : prévisions de la SCHL; DDA : données désaisonnalisées annualisées
MLS® est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Marché de la revente – L'activité restera vigoureuse

On s'attend à ce que les ventes de logements existants conservent leur vigueur dans la seconde moitié de 2013, ce qui compensera en partie leur forte chute au premier trimestre. L'augmentation des taux hypothécaires durant l'été a fait prendre conscience aux acheteurs potentiels qu'il devenait urgent de passer à l'action avant que les taux ne montent davantage. En conséquence, un nombre accru de jeunes professionnels jouissant d'une situation financière stable ont accédé à la propriété, d'où une hausse des ventes au deuxième trimestre de 2013. Celles-ci diminueront dans la seconde moitié de l'an prochain, quand l'effet du devancement de la demande commencera à se faire sentir. Pour l'ensemble de l'année, toutefois, les ventes fléchiront un peu en 2013, puis remonteront légèrement en 2014, sous l'effet de la conjoncture économique.

On s'attend à ce que le marché de l'existant de Hamilton favorise les vendeurs jusqu'au milieu de 2014. À mesure que les nouvelles inscriptions augmenteront pendant la seconde moitié de l'an prochain, le rapport ventes-nouvelles inscriptions s'abaissera et le marché s'équilibrera. Ainsi, en 2014, le prix moyen des logements existants dans l'agglomération connaîtra une croissance légèrement supérieure au taux d'inflation canadien.

Selon ses plus récents calculs, la SCHL prévoit que le revenu requis pour acheter une habitation dans la RMR de Hamilton augmentera un peu plus vite que le revenu réel du ménage moyen. Le marché des habitations pour propriétaire-occupant de Hamilton est considéré comme plus abordable que celui de la RGT et, à ce titre, il attirera plus d'acheteurs. Cet afflux d'acheteurs provenant de l'extérieur

de la RMR assurera la stabilité de son marché dans les deux prochaines années.

Marché locatif – Légère baisse prévue du taux d'inoccupation

On s'attend à ce que le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs descende à 3 % à Hamilton en 2014. L'immigration internationale a toujours été un important moteur de la croissance démographique de la RMR. Comme les immigrants n'ont généralement ni les antécédents de crédit ni les économies nécessaires pour accéder à la propriété, la plupart d'entre eux louent un logement à leur arrivée au Canada. Ce phénomène a tendance à pousser à la baisse le taux d'inoccupation des appartements de Hamilton. En outre, le marché locatif de l'agglomération profitera du soutien des jeunes adultes qui quittent le domicile parental; ceux-ci ont en effet l'habitude d'opter pour la solution moins coûteuse que constitue la location d'un logement.

Du côté de l'offre, cependant, le nombre élevé d'appartements mis en chantier cette année se traduira par une augmentation des logements achevés en 2014. Cela pourrait pousser à la hausse le taux d'inoccupation moyen et neutraliser en partie la forte demande locative attendue en 2014.

Tendances économiques – Reprise de la création d'emplois

L'emploi a connu un recul de 0,6 % à Hamilton dans la première moitié de 2013, alors qu'il a progressé de 1,4 % en Ontario pendant la même période. On s'attend à ce que cet écart se rétrécisse à un rythme accéléré durant le reste de l'année. Au cours de 2014, quelque 4 000 emplois devraient être créés dans la RMR, à mesure que d'importantes entreprises ouvriront leurs portes. Par exemple, l'usine d'aliments de Maple Leaf et le centre de distribution de Navistar devraient embaucher plus de 750 Hamiltoniens l'an prochain. En août 2013, le secteur de la fabrication était le deuxième en importance à

Figure 3

Souces : SCHL, Statistique Canada, ACI

Le revenu requis est égal aux charges de remboursement hypothécaire divisées par 0,32, de façon à refléter le rapport d'amortissement brut de la dette, qu'on établit généralement à 32 %. Le calcul de ces charges est fondé sur le prix MLS® moyen, une mise de fonds de 10 %, le taux fixe s'appliquant aux prêts hypothécaires de cinq ans et la plus longue période d'amortissement offerte.

Figure 4

Source : Statistique Canada; p : prévisions de la SCHL

Hamilton et représentait environ 13 % de l'emploi de la région. Il s'ensuit que l'économie de la RMR dépend de la croissance économique américaine et mondiale. Essentiellement, une reprise économique vigoureuse aux États-Unis, combinée avec une activité mondiale stable, se traduira par une plus forte demande de produits fabriqués à Hamilton, effet qu'aura aussi un dollar canadien plus faible.

La création d'emplois stimulant la demande d'habitations pour propriétaire-occupant, on s'attend à une progression de la construction résidentielle à Hamilton en 2013. En 2014, la croissance de l'emploi dans ce secteur sera plus forte, puisque la RMR se préparera à accueillir les Jeux panaméricains en juillet 2015. La construction du nouveau stade Ivor Wynne, pour la somme de 150 millions de dollars, devrait être achevée en 2014. Près de 7 000 athlètes provenant d'Amérique latine, des Caraïbes, d'Amérique du Sud et d'Amérique du Nord s'affronteront dans les compétitions de 36 disciplines sportives aux Jeux panaméricains et de 15 disciplines sportives aux Jeux parapanaméricains qui auront lieu en juillet et août 2015.

Tendances en bref

Facteurs déterminants et leur incidence sur le marché de l'habitation	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires à court terme devraient demeurer relativement bas, ce qui continuera de soutenir la demande de logements.
Emploi	L'emploi à temps plein pour le groupe d'âge de 45-64 ans s'est accru de plus de 5 % en 2012, ce qui a soutenu la demande de maisons individuelles, tant existantes que neuves, dans la région de Hamilton.
Revenu	En 2012, la croissance de la rémunération hebdomadaire moyenne a dépassé celle de l'inflation dans la RMR de Hamilton. Il en est résulté un accroissement du salaire réel, ce qui a soutenu la demande de logements destinés aux propriétaires-occupants.
Migration nette	La migration nette positive en provenance de la région du Grand Toronto continuera de stimuler la demande de logements situés dans des ensembles de faible hauteur durant la période visée par les prévisions. L'immigration internationale renforcera la demande d'appartements locatifs, puisque la plupart des nouveaux arrivants ont tendance à louer un logement dans les années qui suivent leur venue au Canada.
Marché du neuf	Les mises en chantier d'habitations devraient cadrer avec la récente remontée des ventes de logements existants. L'activité du marché de la revente détermine habituellement les tendances de la construction résidentielle. Le nombre de logements commencés dans la RMR de Hamilton augmentera un peu en 2014.
Marché de la revente	Le marché de la revente devrait favoriser les vendeurs durant le reste de l'année 2013 et la première moitié de 2014. Le nombre de nouvelles inscriptions s'accroissant au second semestre de 2014, le rapport ventes-nouvelles inscriptions diminuera un peu et se situera à la limite supérieure de l'équilibre.
Autres facteurs	Comme elle sera l'hôte des Jeux panaméricains en juillet 2015, Hamilton devrait profiter d'une amélioration de son réseau de transport en commun et de la construction d'installations destinées à loger les athlètes.

Risques associés aux prévisions

Les perspectives pourraient être infirmées par certains facteurs, dont les suivants :

- Actuellement, les taux hypothécaires sont relativement bas; s'ils montaient plus tôt, voire plus rapidement que prévu, l'activité du marché de l'habitation s'en trouverait considérablement ralentie. Des taux d'intérêt plus élevés pourraient engendrer des risques financiers, à moyen et long terme, pour des propriétaires-occupants lourdement endettés. Par contre, une hausse des taux hypothécaires aura un impact moins marqué à court terme, vu que bien des propriétaires-occupants ont actuellement des emprunts à taux fixe.
- Si les taux d'intérêt ou le chômage venaient à augmenter fortement, certains des ménages les plus endettés pourraient être forcés de liquider une partie de leur actif, notamment leur logement. Cette situation pourrait faire augmenter les nouvelles inscriptions et, par voie de conséquence, pousser à la baisse le prix des habitations. Toutefois, le taux d'inflation canadien est actuellement sous la barre des 2 %, ce qui réduit la possibilité d'une hausse rapide des taux d'intérêt. D'ordinaire, quand l'inflation est faible, les taux d'intérêt et de chômage sont inversement proportionnels l'un à l'autre.
- Une croissance aux États-Unis meilleure que prévu, combinée avec un dollar canadien plus faible soutiendrait l'exportation de biens produits à Hamilton, ce qui pourrait faire croître la demande de logements de propriétaire-occupant. L'augmentation des ventes d'habitations ferait monter les prix.

Faits saillants, RMR de Brantford

- Les mises en chantier de maisons en rangée se démarquent
- Les ventes de logements existants dépasseront celles de l'an dernier.
- Le marché locatif sera stable.
- Le secteur de la fabrication donnera un coup de fouet à l'économie locale.

Marché du neuf – Les maisons en rangée en tête de peloton

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Brantford, la construction résidentielle va se replier en 2013 avant de se stabiliser l'an prochain. On s'attend à ce que le segment des maisons en rangée affiche des résultats supérieurs cette année, en raison de la présence dans le marché du neuf d'un certain nombre d'accédants à la propriété. En 2014, la construction de maisons individuelles devrait cependant reprendre un peu de vigueur, puisque des acheteurs d'habitations d'un cran supérieur qui habitent dans les marchés environnants plus chers viendront chercher à Brantford un logement plus abordable. En revanche, aucune mise en chantier d'appartement n'est prévue pour 2013, car le marché locatif est encore en train d'absorber le nombre accru d'appartements achevés l'an dernier.

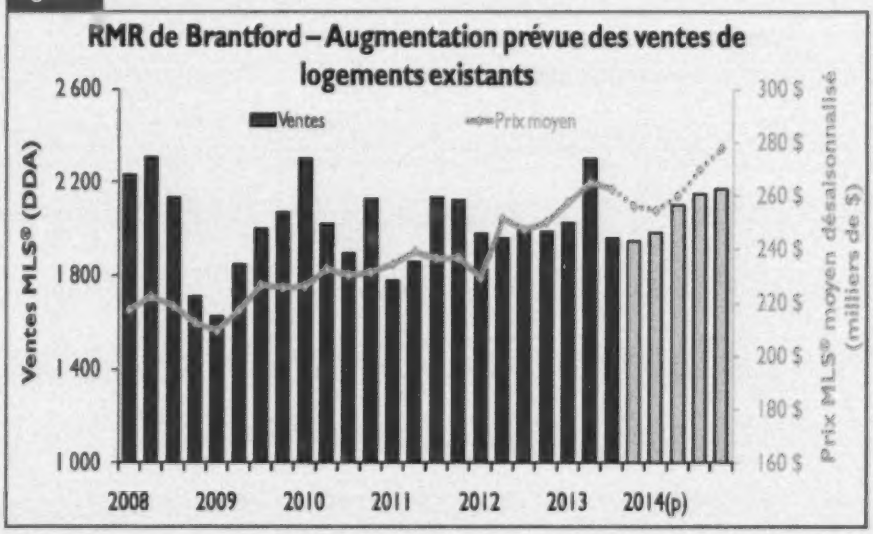
Marché de l'existant – Les ventes dépasseront celles de l'an dernier

À Brantford en 2013, les ventes de logements existants dépasseront celles de l'an dernier parce qu'un plus grand nombre de personnes provenant de l'extérieur de la ville sont présentes sur le marché local. Depuis 1998, Brantford a un solde migratoire de plus de 450 habitants. Durant la dernière décennie, la migration intraprovinciale nette de la région a aussi été essentiellement positive. Ces immigrants ont fait monter la croissance démographique de Brantford au sommet sans précédent de 8,7 % en 2011, ce qui a entraîné une flambée de la demande d'habitations.

Figure 5

Sources : SCHL, Relevé des mises en chantier; p : prévisions de la SCHL; DDA : données désaisonnalisées annualisées

Figure 6



Sources : ACI (MLS®); p : prévisions de la SCHL; DDA : données désaisonnalisées annualisées
MLS® est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Marché locatif – Ce marché sera stable

Selon les prévisions, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs baissera un peu en 2013 dans la RMR de Brantford, mais il restera supérieur à sa moyenne des cinq dernières années, qui est de 2,9 %. L'amélioration du marché local de l'emploi incitera des locataires potentiels, en particulier chez les 15 à 24 ans, à former leur propre ménage. De janvier à août 2013, l'emploi s'est accru de 10 % dans ce groupe d'âge, comparativement à la période correspondante en 2012. De ce fait, la demande de logements locatifs s'intensifiera l'an prochain.

Tendances économiques – Le secteur de la fabrication donnera un coup de fouet à l'économie locale

Durant la période visée par les prévisions, le secteur de la fabrication contribuera de façon importante à la robuste croissance économique de Brantford, dans la mesure où les économies développées, comme celle des États-Unis et du Japon, se renforceront. L'industrie manufacturière constitue le plus important secteur d'activité à Brantford et représente un peu plus de 19 % du total des emplois de la RMR. De nombreuses entreprises de ce secteur fabriquent des équipements de transport qui sont exportés aux États-Unis, en Europe et dans des pays en voie de développement. Aussi, l'emploi a-t-il connu une forte croissance dans ce secteur en 2011 et 2012. En outre, la récente baisse du dollar canadien devrait soutenir le secteur manufacturier de Brantford en permettant aux biens produits au Canada de se vendre moins cher sur les marchés étrangers.

Perspectives concernant les taux hypothécaires

- Les taux hypothécaires augmenteront légèrement et graduellement vers la fin de l'horizon prévisionnel, mais seront toujours bas par rapport aux années passées
- À la suite de la réunion du Federal Open Market Committee (FOMC) de la Réserve fédérale américaine, tenue en juin, les taux d'intérêt ont quelque peu augmenté, puis ils sont demeurés stables tant aux États-Unis qu'au Canada. Selon la Federal Reserve Bank of New York, cette progression reflète un changement dans l'évaluation des risques faite par les investisseurs et non pas un changement de la trajectoire attendue des taux d'intérêt[1].
- Les prévisions de la SCHL concernant les taux d'intérêt tiennent compte de ce point de vue. Les taux hypothécaires ont donc été légèrement révisés à la hausse au troisième trimestre de 2013, mais ils évolueront par la suite de la même façon que les taux d'intérêt, comme avant. Néanmoins, cette prévision quant au taux d'intérêt continuera d'être un facteur favorable au marché de l'habitation durant l'horizon prévisionnel, car les taux hypothécaires demeureront bas par rapport aux années passées.
- Les taux hypothécaires devraient monter graduellement et continuellement durant la période visée par les prévisions. À la fin de 2014, on prévoit qu'ils seront un peu plus élevés qu'au troisième trimestre de 2013. Cette année, selon le scénario de base de la SCHL, le taux moyen affiché des prêts hypothécaires de un an oscillera entre 3,00 et 3,50 %, et celui des prêts hypothécaires de cinq ans, entre 5,00 et 5,50 %. En 2014, le premier augmentera pour se situer dans une fourchette allant de 3,25 à 3,75 % et le second variera entre 5,25 et 6,00 %.

Taux hypothécaires		
1 an	T3 2013	3,14
	Changement de 2012 T3	0,04
	2013 (P)	3,00 - 3,50
	2014 (P)	3,25 - 3,75
5 ans	T3 2013	5,27
	Changement de 2012 T3	0,03
	2013 (P)	5,00 - 5,50
	2014 (P)	5,25 - 6,00

Source : Banque du Canada, SCHL (prévisions)
Note: La prévision des taux hypothécaires est fondée sur les données du 3e trimestre de 2013

[1] Preparing for Takeoff? Professional Forecasters and the June 2013 FOMC Meeting, Federal Reserve Bank of New York (2013). Richard Crump, Stefano Eusepi et Emanuel Moench (http://libertystreeteconomics.newyorkfed.org/2013/09/preparing-for-takeoff-professional-forecasters-and-the-june-2013-fomc-meeting.html)

Résumé des prévisions
RMR de Hamilton
Automne 2013

	2010	2011	2012	2013p	Var. en %	2014p	Var. en %
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	1 753	1 370	1 389	1 160	-16,5	1 200	3,4
Logements collectifs	1 809	1 092	1 580	1 490	-5,7	1 500	0,7
Jumelés	246	28	94	80	-14,9	90	12,5
Maisons en rangée	933	675	1 040	630	-39,4	950	50,8
Appartements	630	389	446	780	74,9	460	-41,0
Tous types de logement confondus	3 562	2 462	2 969	2 650	-10,7	2 700	1,9
Prix moyen ($)							
Logements individuels	453 563	489 385	514 193	538 000	4,6	549 000	2,0
Prix médian ($)							
Logements individuels	405 900	408 181	457 900	–	s.o	–	s.o
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	1,6	0,8	1,6	1,5	-	1,3	-
Marché de la revente							
Ventes MLS®	12 934	13 932	13 035	13 000	-0,3	13 100	0,8
Inscriptions nouvelles MLS®	20 200	20 869	18 407	19 500	5,9	21 500	10,3
Inscriptions en vigueur MLS®	41 879	44 125	38 869	39 300	1,1	41 000	4,3
Prix moyens MLS® ($)	311 683	333 498	360 059	380 000	5,5	388 500	2,2
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	3,7	3,4	3,5	3,2	-0,3	3,0	-0,2
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	862	884	886	900	-	920	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	3,49	3,52	3,17	3,00 - 3,50	-	3,25 - 3,75	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,61	5,37	5,27	5,00 - 5,50	-	5,25 - 6,00	-
Nombre annuel d'emplois	371 800	379 400	381 200	384 000	0,7	388 000	1,0
Croissance de l'emploi (%)	-0,6	2,0	0,5	0,7	-	1,0	-
Taux de chômage (%)	7,6	6,4	6,5	6,3	-	6,2	-
Migration nette	6 512	5 449	5 384	5 200	-3,4	5 500	5,8

Service inter-agences® (MLS®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®), Statistique
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

Resumé des prévisions RMR de Brantford Automne 2013							
	2010	2011	2012	2013p	Var. en %	2014p	Var. en %
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	280	231	286	200	-30,1	225	12,5
Logements collectifs	224	197	116	150	29,3	130	-13,3
Jumelés	10	4	12	10	-16,7	12	20,0
Maisons en rangée	143	132	101	140	38,6	100	-28,6
Appartements	71	61	3	0	-100,0	18	s.o
Tous types de logement confondus	504	428	402	350	-12,9	355	1,4
Prix moyen ($)							
Logements individuels	346 660	353 197	406 176	426 500	5,0	435 000	2,0
Prix médian ($)							
Logements individuels	309 000	309 900	345 000	--	s.o	--	s.o
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Ont)	2,4	3,6	4,1	n/a	-	n/a	-
Marché de la revente							
Ventes MLS®	2 086	1 971	1 983	2 060	3,9	2 100	1,9
Inscriptions nouvelles MLS®	3 409	3 311	3 371	3 420	1,5	3 565	4,2
Prix moyens MLS® ($)	229 679	237 283	245 435	257 600	5,0	265 200	3,0
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	3,7	1,8	3,5	3,2	-0,3	3,0	-0,2
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	778	792	838	850	-	870	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	3,49	3,52	3,17	3,00 - 3,50	-	3,25 - 3,75	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,61	5,37	5,27	5,00 - 5,50	-	5,25 - 6,00	-
Nombre annuel d'emplois	67 400	68 200	67 200	68 900	2,5	70 000	1,6
Croissance de l'emploi (%)	-1,6	1,2	-1,5	2,5	-	1,6	-
Taux de chômage (%)	8,7	8,6	8,4	7,8	-	7,6	-
Migration nette (Ont)	459	560	512	500	-2,3	550	10,0

Service inter-agences® (MLS®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®).
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2013, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

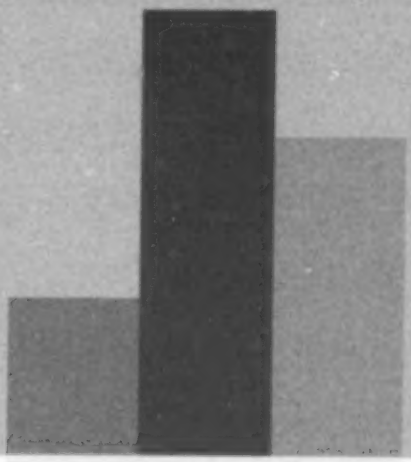
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Les résultats de recherche sur le logement vous intéressent-ils?

Demeurez au fait des plus récents résultats de recherche sur l'habitation et des différents événements d'intérêt liés aux logements durables, aux conditions de logement, aux tendances, au financement de l'habitation, et à bien d'autres sujets.

Inscrivez-vous dès maintenant au bulletin électronique « Recherche en habitation » de la SCHL!

64305_2013_B02